



学校编码: 10384

学号: 200315043

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

硕 士 学 位 论 文

融侨地产集团发展战略研究

The study on the development strategy

Of Rongqiao Group

段 卫 华

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专 业 名 称: 工商管理(MBA)

论文提交时间: 2006 年 5 月

论文答辩日期: 2006 年 6 月

学位授予日期: 2006 年 月

答辩委员会主席\_\_\_\_\_

评 阅 人\_\_\_\_\_

2006 年 5 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

学位论文 人 导师指导 研究  
人 论文 人 集 研究 文  
人 论文 产

人 :

年 月

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

人 厦门大学 学位论文 厦门大学  
学 主 门 指 论文  
学位论文 论文 学  
校 阅 学位论文 编  
学位论文 摘要 编 密 学位论文 密

学位论文  
1 密 3 年 密 授  
2 密  
号

： 年 月  
导师： 年 月

摘 要

融侨集团 侨 文 1989 年 年  
一指 地产 发展战略 融侨地产  
发展 人 发  
地 年 地产 发展 段 地产大  
地产 一 地  
地 融侨 分 发展  
融 地  
融侨 地 发展 大  
战略 发展 融侨地产 发展战略  
文 战略 论 战略分 融侨地产集团  
发展战略 研究 文 分 分： 一 分 战略  
论 要 分 地产 要  
融侨地产 分 分 一 分战略分  
一 分 评 融侨地产 战略： 地产 发  
发展战略 年 地 地产  
地产 发展战略 集团 战略  
略 战略 融侨地产 文  
文 研究 战略 大 一 分

关键词：地产 发展 战略

## **Abstract**

Rongqiao Group was founded by Mr. Lin Wenjing, an overseas Chinese leader in Southeast Asia in 1989. It becomes a top brand enterprise in real estate industry of Fujian after a decade of growth. Rongqiao Group was emphasizing on establishing brand and refining products with its moderate development strategy, however, its growing pace was far behind the expectation that was showed by insufficient projects, inadequate entry in regional markets and lacking of influence in national market. In recent years, the China real estate industry has come into a stage of fast developing. Many companies from Hongkong entered mainland market. . Local front line enterprises like Vanke Co.,Ltd, China overseas building Group fasted their expansion into national market. Even regional enterprises like Jindi Goup, Longhu Group started penetration into national market. Rongqiao Group has missed the excellent opportunity for fast development by its reluctance of entering other regions besides Fuzhou and Chongqing and by ignoring its great advantages on brand management and high financing capability. Because of the quick rise of new-generation enterprises, the competitive advantages of Rongqiao Group in local market has been gradually vanished. Maybe non- development is the greatest crisis Rongqiao is facing. The current strategy cannot cope with the trend, therefore, it is necessary for Rongqiao to re-plan its strategy for development.

In this article, the development strategy of Rongqiao Group was researched and discussed with integrated theories and analytical tools. Strategic management theories were introduced briefly in the first chapter. After a short summarization on China real estate industry, the internal and external environment of Rongqiao Group were analyzed in Chapter 2. Based on the above results, a further analysis and evaluation were done in Chapter 3. The overall strategy of Rongqiao Group was that it would grow from a leading regional enterprise into a national real estate corporate in 5 years' time by focusing on real estate industry and adopting fast expansion and market

penetration tactics. With this overall strategy, the corporate strategic objectives, basic policies and functional strategies were formulated according to the real situation of the company. Lastly, some suggestions were given on changes on organizational structure and corporate culture which may provide enterprises who are facing change on strategy or big adjustment with some ideas and methods.

**Keyword:** real estate, development, strategy

厦门大学博士论文摘要库

# 目 录

第一章 战略管理理论简述 .....	1
一 战略 .....	1
战略 .....	2
战略 .....	3
战略论学 .....	5
第二章 融侨地产集团战略分析 .....	11
一 地产 .....	11
融侨地产 分 .....	16
地产 分 .....	27
融侨地产 评 .....	32
融侨地产 分 .....	34
融侨地产 评 .....	39
第三章 融侨地产集团战略制订 .....	41
一 融侨地产 SWOT 分 发展战略 .....	41
融侨地产战略 略 .....	43
融侨地产 战略 要 .....	46
融侨地产 .....	50
融侨地产 文 .....	52
第四章 结束语 .....	56
参考文献 .....	57
后 记 .....	1

厦门大学博硕士论文摘要库



## **Contents**

<b>Chapter 1</b>	<b>Introduction on strategic management theory</b>	<b>1</b>
1.1	Concepts of corporate strategy	1
1.2	Characteristics of corporate strategy	2
1.3	System of corporate strategy	3
1.4	Introduction on schools of strategic theory	5
<b>Chapter 2</b>	<b>Strategic analysis of Rongqiao Group</b>	<b>11</b>
2.1	Basic characteristics of real estate industry and China real estate industry	11
2.2	Analysis on macroenvironment of Rongqiao	16
2.3	Analysis on real estate industry structure	27
2.4	Evaluation on external environment of Rongqiao	32
2.5	Internal resources and capacities of Rongqiao	34
2.6	Evaluation of internal factors of Rongqiao	39
<b>Chapter 3</b>	<b>Strategic planning for Rongqiao Group</b>	<b>41</b>
3.1	SWOT analysis and growing strategy formulation	41
3.2	Strategy objectives and basic policies formulation	43
3.3	Key points for planning functional-level strategy	46
3.4	Change in organizational structure	50
3.5	Change in corporate culture	52
<b>Chapter 4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>56</b>
	<b>Reference</b>	<b>57</b>
	<b>Postscript</b>	<b>59</b>

## 第一章 战略管理理论简述

### 第一节 企业战略的概念

#### 一、战略的概念

战略一  
战略一  
：战 战 指  
地 战  
战略一 Strategy  
strategia 一 战略 战  
段 战 学  
会 发展 战略一 人  
指 指导

#### 二、企业战略的定义

战略 产 学  
战略  
1、广义定义  
战略 战略 大学 学  
教授 战略 一  
大  
类  
大学 教授 战略 一

#### 2、狭义定义

战略 战略 战略 战  
略 段 战略 一 要

学 战略 : 战略  
产 一 主  
要 主 要  
: 产 产 产  
指 产 指  
地位 产 指  
大

### 3、现代定义

年 文  
一  
学  
位 战略  
战略 一 指战略 一 战  
段 指战略 一 位 指战略  
指导 地位  
要战略 人  
战略 一  
战略

## 第二节 企业战略的特征

### 一、全局性

战略 发展 一 要  
战略 展

### 二、长远性

战略 年 一段  
发展 战略 年 年  
年 年 战略 : 年

年

### 三、指导性

战略 发展  
员 指

### 四、可操作性

战略

### 五、竞争性

战略 地 发展 地要

### 六、风险性

战略 发展  
战略 要 学 战略 要  
集团 战略 导 年  
年 集团

## 第三节 企业战略的体系

一 战略 战略 战略 战略  
战略 战略 战略 战略  
战略

### 一、公司战略

战略 研究 研究 发展 一  
战略 指导 一

<sup>1</sup> .: 20 年[M]. : 2006 年 P272.

<sup>2</sup> . 战略教 [M]. : 人 2005 年 P6.

发展 位  
分 文 战略 要  
战略主要 发展战略 战略 战略 发展战略 要  
发展 发展 级 发展战略  
要 一  
发展 发展  
要  
级战略 : 级战略 发展  
主要 人员 级战略  
密

## 二、事业部战略

战略 战略 战略 指导 一  
位 战略 战略 战略 主要 一  
位 一 产  
地位 战略 战略 战略要  
战略 发展 战略要 战略 指导  
要

## 三、职能战略

战略 门战略 战略  
战略 战略 战略 人  
战略 产 战略 战略 战略主要  
要 大 战略 战略 战略  
分发 门 门  
展 战略 战略

<sup>3</sup> 文 . 战略 [M]. : 学 2004 年 P12.

<sup>4</sup> . 战略 [M]. :: 2002 年 2 月 P4.

<sup>5</sup> . 战略 [M]. : 2001 年 1 月 P17.



### 3、计划学派

学 人 1965 年 战略 一  
战略分 战略 战略 大类 战略 产  
要 人  
主要 : 战略 一  
分 战略

### 4、经典战略管理理论综述

学 学 研究 主  
一 : 战略  
发展 战略  
战略 要 要  
战略 主要 人员 战略  
研究 一 展  
战略 论 大 分  
战略 发展  
论 地 战略 战略 论 一  
分 会 要  
论 分  
战略 战略

### 二、行业组织学派与波特的竞争战略理论

论 发展 学 战略研究 分  
学 战略  
战略 论 人 学 教授  
年 战略 年  
年 战略 位 论 战略  
: 战略 战略

： 发展  
会 要 要  
地位 发展 会 战略  
产  
产 一 战略  
产 位 卫  
战略： 战略 战略 战略 分  
一 论  
分 一  
地 展  
要战略 战略 论 战略  
分 指 论 要  
战略 论 产 分 略  
地位 大 地 产

### 三、资源基础学派与核心竞争力理论

发展  
战略 学 产 人  
论 ：

论 学 要 战略 主要  
战略 年

<sup>6</sup> M. Porter. Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors[M]. New York: Free Press, 1980.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库